

inhoud

Huurovereenkomst

1. Aangaan en kwalificatie huurovereenkomst

- 16 Hoe komt een huurovereenkomst tot stand?
- 16 Waar moet ik als verhuurder op letten bij het gebruik van algemene voorwaarden?
- 17 Welke versie van de algemene voorwaarden is van toepassing als er (inmiddels) meerdere versies bestaan?
- 18 Wanneer is sprake van een huurovereenkomst?
- 19 Huur of bruikleen/anti-kraak?
- 20 Wanneer is sprake van huur van woonruimte?
- 21 Wanneer is sprake van een dienstwoning?
- 22 Hoe zit het met de gemengde overeenkomst van huur en zorg?
- 23 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met middenstandsbedrijfsruimte?
- 24 Wat als woonruimte wordt verhuurd samen met overige bedrijfsruimte?
- 24 Kan een huurovereenkomst worden gesplitst?
- 25 Mag een verhuurder weigeren een huurovereenkomst aan te gaan met een aspirant-huurder?
- 27 Wat als mijn huurder een verzoek doet tot huisbewaring?
- 29 Mag de verhuurder van sociale huurwoningen betaling van een waarborgsom verlangen?
- 29 Mag een verhuurder sleutelgeld bij de huurder in rekening brengen?
- 30 Mag een makelaar bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengen?

2. De Leegstandwet en huur naar zijn aard van korte duur

- 34 Waarom zou ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 34 Wanneer kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 35 Hoe lang kan ik verhuren onder de Leegstandwet?
- 36 Waar moet ik verder aan denken?
- 37 Wat is huur naar zijn aard van korte duur (artikel 7:232 BW)?
- 37 Wat zijn de voor- en nadelen van de Leegstandwet en huur naar zijn aard van korte duur?
- 37 Mag ik na afloop van de maximale termijn voor verhuur onder de Leegstandwet nog een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur aangaan?

Gebreken, onderhoud en renovatie

3. Gebreken

- 40 Wat is een gebrek?
- 40 Wanneer moet een verhuurder gebreken verhelpen?
- 41 Welke (rechts)middelen heeft een huurder in geval van gebreken?
- 42 Mag een huurder zelf, maar op rekening van de verhuurder, werkzaamheden verrichten?

- 42 Wanneer heeft een huurder recht op huurprijzvermindering?
- 45 Wanneer heeft een huurder recht op schadevergoeding?
- 45 Mag een verhuurder casco verhuren?
- 46 Vormt overlast een gebrek aan het gehuurde?
- 46 Is een verhuurder verplicht preventief onderhoud te verrichten?
- 46 Kwalificeert ongedierte als gebrek?
- 47 Vormt (het risico van) een legionellabesmetting een gebrek?

4. Onderhoud, dringende werkzaamheden en renovatie

- 50 Welk onderhoud moet de huurder zelf verrichten?
- 54 Wat is het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie?
- 54 Mag de verhuurder altijd dringende werkzaamheden uitvoeren en renoveren?
- 55 Hoe zit het met de complexgewijze renovatie?
- 55 Mag de verhuurder bij vaststelling of 70% akkoord is met renovatie leegstaande woningen meenemen?
- 55 Wat kan een verhuurder beginnen tegen een huurder die medewerking aan renovatie of dringende werkzaamheden weigert?
- 56 Huurverhoging na renovatie?
- 57 Hebben huurders recht op compensatie indien zij niet in de woning kunnen blijven als gevolg van dringende werkzaamheden?
- 59 Kan een verhuurder schadelijchtig zijn als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden?
- 59 Moet de huurder de verhuurder toegang verschaffen voor inspectie van het gehuurde en het verrichten van werkzaamheden?
- 60 Mag een verhuurder binnentreden zonder toestemming van de huurder?

5. Wijzigingen aan het gehuurde

- 64 Mag een huurder veranderingen aan de woning aanbrengen ofwel hoe zit het met het klusrecht van de huurder?
- 65 Moet de huurder ook toestemming vragen voor het doen uitvoeren van een verbouwing als het gaat om een kluswoning?
- 65 Moet een huurder aangebrachte veranderingen weer verwijderen aan het einde van de huurovereenkomst ofwel hoe zit het met het wegbreekrecht van de huurder?
- 67 Waarmee moet de verhuurder bij het klusrecht van de huurder verder nog rekening houden?

6. Schotelantenne

- 70 Mag een verhuurder het aanbrengen van schotelantennes verbieden?
- 71 Kan eerder gegeven toestemming voor een schotelantenne worden 'ingetrokken'?

7. Tuinonderhoud

- 76 Kan een huurder worden aangesproken op zijn verplichting tot tuinonderhoud?
- 77 Valt het herstellen van verzakking van een tuin onder het huurdersonderhoud?
- 77 Wie draait op voor de kosten van het kappen van een boom?
- 77 Wat is de regelgeving als het gaat om bomen in de tuin?
- 78 Wat als de gemeente in de APV een kleinere afstand van de erfgrens toelaat dan twee meter?
- 78 Kan het op grond van de APV geoorloofd zijn om binnen de 2-metergrens bomen te hebben?
- 78 Aan wie behoort de eigendom van de boom toe, wanneer de stam op de erfgrens staat?
- 79 Kun je verlangen dat een boom wordt verwijderd die buiten de 2-metergrenslijn staat?
- 79 Wat als een eigenaar/huurder last heeft van vallende bloesems, bladeren en takken van een naastgelegen (linde)boom, hetgeen leidt tot verstopping van goten, het wegnemen van zonlicht en naar binnen waaien van bloemen, takjes en beestjes?
- 81 Wie betaalt voor verwijdering van een zieke boom, de huurder of de verhuurder?
- 81 Mag een buurman/eigenaar een boom of haag snoeien van de andere eigenaar/buurman?
- 81 Hoe zit het met doorschietende boomwortels?

Goed huurderschap

8. Goed huurderschap

- 86 Wat houdt goed huurderschap in?
- 86 Wanneer handelt een huurder niet als goed huurder?
- 86 Vormt geweldpleging door de huurder jegens (een medewerker van) verhuurder een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst op?
- 87 Is een goed huurder verplicht tot (eigen) gebruik?
- 88 Is overbewoning in strijd met goed huurderschap?

9. Hennep en drugs

- 92 Kan de huurovereenkomst worden ontbonden na ontdekking van een hennepkwekerij?
- 93 Wanneer is sprake van hennepkweek voor eigen gebruik?
- 93 Kan ik ook optreden als sprake is van een hennepdrogerij?
- 93 Kan ik ook optreden tegen de ontdekking van een in aanbouw zijnde kwekerij?
- 94 Hoe zit het met de hennepknipperij?
- 95 Is het hebben van drugs in de woning een tekortkoming?
- 95 Levert drugshandel vanuit de woning een grond voor ontbinding op?

10. Opschorting

- 100 Wanneer mag een huurder de huurprijs opschorten?
- 100 Mag de huurder bij ieder gebrek de hele huurprijs opschorten?
- 101 Moet de huurder alsnog betalen als het gebrek is hersteld?
- 101 Mag ik als verhuurder mijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot opschorten?

11. Overlast

- 104 Moet een verhuurder optreden tegen overlastgevers?
- 104 Wat is er nodig om in geval van een overlastsituatie een ontbindingsprocedure te starten?
- 105 Mag de verhuurder het houden van huisdieren verbieden?
- 105 Wat houdt een gedragsaanwijzing in?
- 107 Wat zijn de mogelijkheden voor en bevoegdheden van de gemeente als het gaat om woonoverlast?
- 108 Kan een verhuurder worden verplicht tot het aanbieden van een andere woning?
- 108 Is de huurder aansprakelijk voor overlast veroorzaakt door een medebewoner?

12. Woonfraude

- 112 Wat is woonfraude?
- 112 Wanneer houdt een huurder geen hoofdverblijf?
- 113 Wat als de huurder niet staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (voorheen: Gemeentelijke Basisadministratie)?
- 113 Wat als mijn huurder gedetineerd is?
- 114 Wat te doen bij onderverhuur?
- 117 Mag een huurder de woning gedeeltelijk onderverhuren, bijvoorbeeld via AirBNB? En wat is hospitaoverhuur?
- 119 Heeft de onderhuurder huurbescherming?
- 120 Welke nadelen kleven er aan het voortzetten van de onderhuurovereenkomst met de onderhuurder?
- 120 Welke schade kan ik vorderen in geval van woonfraude?
- 121 Wanneer is sprake van bedrijfsmatig gebruik?
- 122 Wanneer is sprake van illegale woningruil?

Financiële aspecten

13. Boetebeding

- 126 Wat is een boetebeding?
- 126 Kan ik een boetebeding in de huurovereenkomst opnemen?
- 126 Kan een boete worden gematigd of aangevuld?
- 127 Waar moet ik verder op letten?

14. Huurachterstand

- 133 Hoe hoog moet de huurachterstand zijn om een gerechtelijke procedure (met succes) te starten?
- 133 Nieuwe huurachterstand, oud vonnis?

15. Huurprijzenrecht

- 137 Welke wetten en regels gelden er als het gaat om huurprijzen van woonruimte?
- 137 Wat is het verschil tussen geliberaliseerde huurovereenkomsten en niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten?
- 137 Kan een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst als gevolg van jaarlijkse huurverhogingen een geliberaliseerde huurovereenkomst worden?
- 139 Welke huurprijsbescherming hebben huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst?
- 139 Waarover oordeelt de huurcommissie?

16. Servicekosten

- 142 Wat zijn servicekosten, hoe worden servicekosten berekend en wanneer worden deze kosten weer verrekend?
- 143 Vallen de kosten voor het tuinonderhoud onder servicekosten?
- 143 Wanneer is er sprake van een all-in huurprijs?
- 144 Wanneer komen de kosten van glasbewassing voor rekening van de huurder en wanneer voor rekening van de verhuurder?

Medehuur en voortzetting na overlijden

17. Medehuur en voortzetting na overlijden

- 148 Wat is medehuurderschap?
- 148 Wie zijn automatisch medehuurder?
- 149 Wie kunnen verzoeken om medehuurderschap?
- 149 Moet de verhuurder instemmen met een verzoek tot medehuurderschap?
- 149 Wat kan de huurder doen als de verhuurder een verzoek afwijst?
- 151 Kan er sprake zijn van (het vestigen van) medehuurderschap als de (hoofd)huurder voor langere periodes in het buitenland is?
- 151 Kan er sprake zijn van medehuurderschap tussen een ouder en een kind?
- 153 Zet de medehuurder de huurovereenkomst ook voort als voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist?
- 154 Wat zijn de gevolgen van het overlijden van de huurder voor de huurovereenkomst?
- 155 Mogen huisgenoten van de overleden huurder in de woning blijven wonen?
- 155 Mag de verhuurder na overlijden een woning leegruimen als er geen erfgenamen zijn? Of als er wel erfgenamen zijn, maar die hebben beneficiair aanvaard?

156 Hoe kom ik erachter of er nog erfgenamen zijn?

Beeindiging huurovereenkomst

18. Beëindiging huurovereenkomst

- 160 Opzeggen of ontbinden?
- 160 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst opzeggen en waar moet aan gedacht worden?
- 161 Wat houdt 'slecht huurderschap' in?
- 161 Wat is 'dringend eigen gebruik'?
- 162 Heeft de huurder bij opzegging recht op vervangende woonruimte?
- 163 Wanneer heeft een huurder recht op een vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten?
- 163 Kan de verhuurder in het kader van renovatie een nieuwe huurovereenkomst aanbieden?
- 164 Hoe zit het met de opzegtermijn?
- 164 Kan een huurder de huurovereenkomst opzeggen per e-mail?
- 165 Kan een huuropzegging worden ingetrokken of herroepen?
- 166 Wanneer is een huuropzegging gedaan onder bedreiging, bedrog of misbruik van omstandigheden?
- 167 Kan één van de contractuele medehuurders de huurovereenkomst voor zijn deel opzeggen?
- 167 Wat als een contractuele medehuurder al jaren geleden is vertrokken zonder opzegging?
- 167 Eindigt de huurovereenkomst door het overlijden van de huurder?
- 168 Wanneer kan de verhuurder een huurovereenkomst ontbinden?
- 169 Kan bij het aangaan van de huurovereenkomst gelijk een afspraak worden gemaakt over de beëindiging?
- 170 Wat als ik een zaak te lang laat liggen? Kan ik dan nog ontbinding van de huurovereenkomst vorderen?
- 170 Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning geheel en al is vergaan?
- 171 Kan een huurovereenkomst worden vernietigd?

19. Burgemeestersluiting

- 174 Wat is een burgemeestersluiting?
- 174 Wat kan de verhuurder doen als sprake is van een burgemeestersluiting?
- 174 Hoe ontbind ik de huurovereenkomst buitengerechtelijk?
- 175 Binnen welke termijn moet de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden in het geval van een burgemeestersluiting?
- 175 Wat als de huurder zich niet neerlegt bij de buitengerechtelijke ontbinding?

- 175 Houdt een buitengerechtelijke ontbinding jegens de huurder altijd stand?
179 Heeft de verhuurder recht op doorbetaling van de huurpenningen tijdens de sluiting?

20. Faillissement en onderbewindstelling huurder

- 182 Welke gevolgen heeft het faillissement van de huurder?
182 Heeft een failliete huurder recht op huurbescherming?
183 Welke gevolgen heeft een onderbewindstelling van de huurder?

21. Oplevering en ontruiming

- 186 Welke verplichtingen rusten op de verhuurder bij het ter beschikking stellen van de woning aan de huurder?
186 In welke staat moet de huurder het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst opleveren?
187 Wat zijn geoorloofde veranderingen en toevoegingen?
187 Hoe verloopt de opleveringsprocedure?
188 Wat kan ik als verhuurder doen als de huurder niet deugdelijk oplevert en wat moet ik doen met inboedel die in de woning achterblijft?
189 Mag een verhuurder een woning ontruimen en/of betreden als de huurder is vertrokken zonder op te zeggen en/of de sleutels in te leveren?
189 Hoe zit het met een ontruiming door de deurwaarder?
190 Wanneer mag je als verhuurder inboedel (laten) vernietigen na een ontruiming?
191 Mag je als verhuurder een retentierecht uitoefenen op goederen die zijn opgeslagen?

Overig

22. Cameratoezicht

- 195 Mag een verhuurder camera's plaatsen in en om een wooncomplex?
195 Mag een huurder camera's plaatsen om het gehuurde?

23. Koop breekt geen huur

- 198 Wat wordt nu precies bedoeld met koop breekt geen huur?
199 Kan een opvolgend verhuurder/eigenaar de huurovereenkomst opzeggen?
199 Kan een opvolgend eigenaar de huurprijs aanpassen?

24. Krakkers

- 202 Wat mag ik van de politie verwachten als een woning is gekraakt?
203 Kan een verhuurder/eigenaar optreden tegen krakers?